

Cohousing

DOSSIER

- 
- situering in België en in de wereld
 - voorbeelden
 - interviews met ervaringsdeskundigen

Inhoud

- 3 Samen of alleen maar nooit eenzaam
- 3 Soorten en maten
- 4 Een kleine tour d'horizon
- 6 Eigen accenten
- 6 De maatschappelijke achtergrond
- 7 Voordelen
- 7 Oud worden kan 'fun' zijn
- 7 Nieuwe kijk op ruimte
- 8 Leren in meervoud voor cohousing
- 9 Tussen droom en daad...
- 11 Al tweeëntwintig jaren in dit leven
- 12 De juridische aspecten
- 13 Als de overheid een handje helpt

COLOFON

Foto voorpagina dossier:
Erika Schrauwen

Redactie en administratie VIBE vzw
Grotesteenweg 91
2600 Antwerpen - Berchem
tel.: 03/218.10.60
fax: 03/218.10.69
e-mail: communicatie@vibe.be
website: www.vibe.be
openingsuren: elke werkdag van
8.30 tot 12.30 uur en van 13.30 tot
16.30 uur

Dossier

VIBE werkt samen met het Centrum voor Duurzame Ontwikkeling van Universiteit Gent aan het project 'Leren in meervoud voor cohousing'. Dit project helpt en begeleidt drie groepen co-housers met financiële steun van de Vlaamse Overheid. Het uiteindelijk doel is een groter publiek, diverse besturen en lokale woonactoren te sensibiliseren voor alternatieve woonvormen, en met dit dossier lichten we alvast een tip van de sluier op.

Redactie

Erika Schrauwen
Nagelezen en aangevuld door
Trui Maes (UGent CDO)

Verantwoordelijk uitgever

Thomas Lootvoet
Grotesteenweg 91
2600 Antwerpen - Berchem

'Dossier Cohousing' is een uitgave van VIBE vzw en natureplus Belgium. De inhoud van Wm&N wordt autonoom door VIBE vzw bepaald.

VERSCIJNT ALS KATERN BIJ

**beter bouwen
& verbouwen**

GROEPSWONEN

Samen of alleen maar nooit eenzaam

In Denemarken is het heel gewoon, en hier is het nog een grote onbekende. Cohousing, één van de vele vormen van groeps wonen, begint stilaan ingang te vinden. In dit dossier, dat deel uitmaakt van 'Leren in Meervoud voor Cohousing', een VIBE project met steun van de Vlaamse regering, willen we dit fenomeen eens van alle kanten bekijken. We hebben het over het wie, wat, waar, hoe en waarom. We kijken binnen in een recent opgestart cohousing-project. En we geven de inzichten mee van enkele ervaringsdeskundigen. Met tussendoor lijstjes en tips.

Soorten en maten

Wanneer mensen uit verschillende gezinnen op vrijwillige basis samen wonen, zouden we kunnen spreken van een woongemeenschap. Een studentenhuis, nonnenklooster, serviceflat of kangoeroewoning kun je allemaal als woongemeenschap bestempelen. En dat is ook zo, maar niet alle woongemeenschappen functioneren op dezelfde manier. In een klooster verloopt de huishouding en de huisvesting bijna volledig samen; samen eten, werken, wonen, wassen en plassen. Er zijn veel gemeenschappelijke elementen en de bewoner heeft al-

leen zijn kamer als privé-ruimte. Bij een serviceflat ligt het anders: de bewoners hebben hun eigen appartement met alles erop en eraan, maar genieten wel van een gemeenschappelijk dienstenaanbod zoals maaltijden en verzorging. Om een duidelijk zicht te krijgen op de verschillende soorten groeps wonen, maken we een onderscheid in functie van het aandeel gemeenschappelijke elementen (zie tabel onderaan).

(Naar: Samenhuizen in België: waar staan we, waar gaan we' - februari 2010)

SOORTEN WOONGEMEENSCHAP

MINDER GEMEENSCHAPPELIJK		MEER GEMEENSCHAPPELIJK	
Autonome privé-woonsten + gemeenschappelijke delen		Privé-kamers in één grote woonst	
gedeelde ruimte beperkt: tuin, garages, wasplaats, en eventueel clubhuis, atelier,...	gedeelde ruimte uitgebreid: tuin, garages, wasplaats, maar ook eetzaal, keuken, zithoek, hobby, speelkamer, logeerkamers...	huishouding deels samen, vaak maaltijden samen	huishouding volledig samen
Centraal wonen (B, NL) of habitat groupé (B), self-developed condominium (US), Atrium-Siedlung (D), ...	Cohousing (B, UK, US) of centraal wonen (NL), co-voisinage (FR), cohabitat (CA), boffaelleskaeber (DK), kollektivhus (S), boligbyggelag (N) kibbutz (ISR), ...	Woongroep (B, NL) of friends-wonen (B, NL), co-location (B, F), share house (US), Wohngruppe (D), ...	Leefgemeenschap (B, NL) of commune (B, US), communauté (B, F),
Tweewoonst duo-wonen, kangoeroewonen, homeshare (US), ...		Gemeenschapshuis (B) (tijdelijk) student coop (US), ...	Spiritueel klooster, abdij, begijnhof, ...

Voor alle duidelijkheid gebruiken wij de geijkte Belgische termen (in vetjes), hoewel we zien dat hetzelfde type wonen in het buitenland vaak anders genoemd wordt.

Binnen elk type groepswonen kunnen er nog vrij grote verschillen bestaan op diverse vlakken, zoals de grootte van de groep, de duur van het engagement en eventuele speciale accenten. Het spreekt vanzelf dat de grootte van de groep een belangrijke invloed heeft op de werking van een woongemeenschap. Met een kleiner aantal is het bijvoorbeeld eenvoudiger om een groep op te starten en om de dagelijkse gang van zaken te regelen.

Een kleine tour d'horizon



• Meerhem (Gent - B)

Een verbouwde school in een multiculturele volkswijk biedt onderdak aan 8 gezinnen.

type: Centraal Wonen

aantal: 8 woonsten

juridisch: mede-eigendom

start: 2003

groep: gemengd

gebouw: verbouwing

gemeenschappelijk: binnenkoer en tuin, wasruimte, polyvalente zaal, berging, ...

privé: autonome woonsten

www.bloggen.be/samenhuizen/archief.php?ID=602384



• 1 Toit 2 Ages vzw (Brussel - B)

In ruil voor diensten huurt een student een kamer bij een senior (= een 'binoom'). Er bestaan 3 formules met huurprijzen variërend van 0 € tot maximum 300 €, naargelang de graad van dienstverlening. Organisatie en begeleiding gebeurt door een vzw.

type: Duo-wonen

aantal: reeds 21 'binomen' eind 2009

juridisch: huurcontract

start: 2008

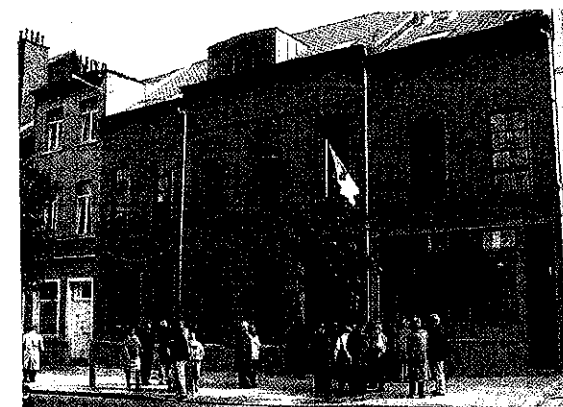
groep: intergenerationeel

gebouw: kamer in bestaande woonst

gemeenschappelijk: af te spreken

privé: kamer (of appartement)

www.1toit2ages.be



• Abbeyfield "Entre Voisins" (Etterbeek - B)

Zelfstandige senioren kiezen bewust om samen te wonen met behoud van privacy. Actieve participatie in en buiten huis, wijkgericht.

type: Woongroep

aantal: 8 bewoners

juridisch: huren (gemeente Etterbeek is eigenaar)

start: 2004

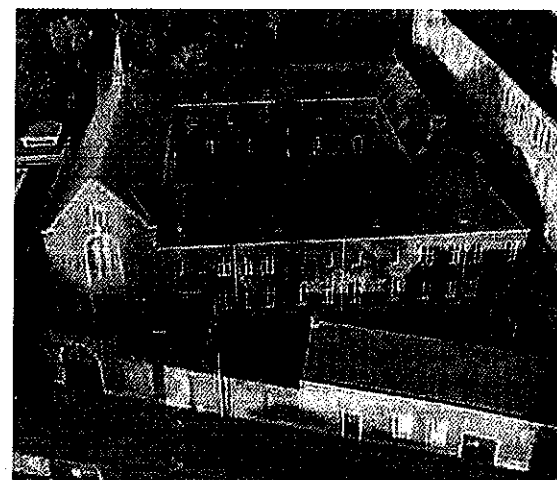
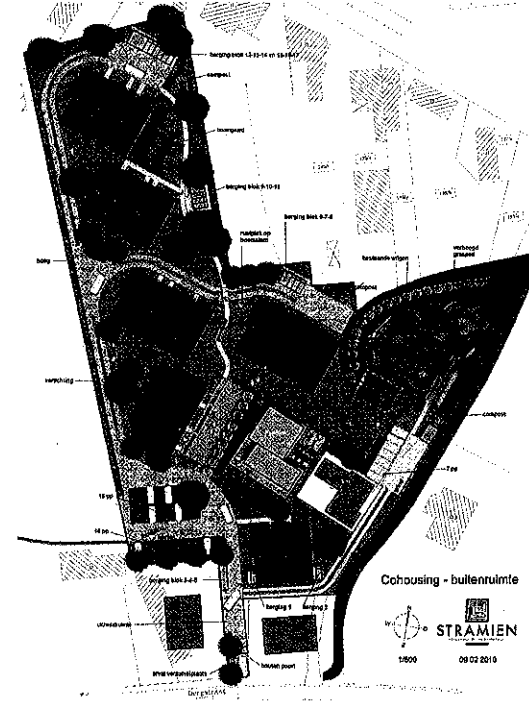
groep: 55+

gebouw: renovatie

gemeenschappelijk: leefruimtes, logeerkamers, privé: 8 flats van ongeveer 40 m²

http://www.abbeyfield.be/nl/huis_etterbeek.php

In een grotere groep is daarvoor meer communicatie nodig en formeel vastgelegde afspraken. Grotere groepen hebben dan weer meer praktisch voordeel, bijvoorbeeld bij aankoop of verbruik van gemeenschappelijke toestellen, en ze hebben een breder draagvlak om samen initiatieven te organiseren zoals kinderopvang, auto-delen enzovoort. Elke groep maakt specifieke keuzes. Elke groep is er een van individuen, en is dus uniek.



• Cohousing Vinderhout (Vinderhout - B)

Een nieuwbouwproject met passiehuizen op een binnengebied. Er wordt gestreefd naar bewoning vanaf 2012.

type: Cohousing

aantal: 16

juridisch: mede-eigendom

start: 2008

groep: divers

gebouw: nieuwbouw

gemeenschappelijk: keuken en eethoek, zithoek, speelkamer, wasruimte, gastenkamers, tuin, fietsberging, ...

privé: autonome woonsten

www.cohousingvinderhout.be

• Papeguin (Gent - B)

Dynamisch gemeenschapshuis. Feestjes voor de bewoners, opendeurdagen voor de buurt.

type: Gemeenschapshuis

aantal: 9 bewoners

juridisch: huren

start: 2006

groep: jongvolwassenen

gebouw: bestaande herenwoning

gemeenschappelijk: leefruimtes

privé: eigen kamer

<http://papeguin.blogspot.com/>

• De Brug (Lier - B)

In het voormalig Coletienenklooster wonen 6 zusters, 2 alleenstaanden, 2 gezinnen waaronder 2 kinderen samen voor een eigentijds, evangelisch, religieus gemeenschapsleven. Er is een aanbod van tijdelijk onderdak en 1 kamer voor acute crisisopvang. Er hebben liturgieën en concerten plaats.

type: Leefgemeenschap

aantal: 14 bewoners

start: 1994

groep: geestelijken en leken

gebouw: bestaand klooster

gemeenschappelijk: kapel, eetzaal, keuken, gastenkamers???

privé: eigen vertrekken

<http://web.me.com/geerthendrix/debrug/welkom.html>

WIST JE DAT?

Er zijn interessante initiatieven waarbij huizen in een straat of appartementen in een gebouw stukje voor stukje betrokken worden in een gemeenschappelijk project. In Nederland worden dergelijke projecten meestal opgezet in

appartementengebouwen, en gaat het over senioren. Als de woonsten verspreid zijn in het gebouw of in de straat, dan spreekt men van 'Gestippeld wonen', bij aaneensluitende woonsten spreekt men van 'Harmonicawonen'.

Eigen accenten

Zoals gezegd legt elke groep zijn eigen accenten. Onderzoek door Samenhuizen vzw heeft uitgewezen dat de sociale meerwaarde van het samen huizen op de eerste plaats genoemd wordt, op de voet gevolgd door het ecologische aspect. Dat kan dan gaan over de bouwwijze, het compacter wonen (kleinere privé-woning en tuin/terras ten voordele van de collectieve leefruimtes en tuin), de energievoorziening, gesloten kringloop van water en lokale waterzuivering, afvalsortering en productie van compost, duurzaam materialen(her)gebruik, voedselproductie in de collectieve tuin, een duidelijke keuze voor een locatie nabij het station en de mobiliteit.



Bij een aantal projecten staat (bio-)ecologie bovenaan het lijstje van prioriteiten, in dat geval spreken we van een eco-village. De vele voorbeelden hiervan in het buitenland – vooral in Denemarken en de VS – zijn alvast inspiratiebronnen geweest voor inlandse bio-ecologische initiatieven, zoals in Vinderhout, een project in het Gentse dat praktisch in de steigers staat, en Clabecq, een cohousing project dat volop in de afwerkingsfase zit, en waar we medio juni een bezoekje brachten (zie interview Luc Jonckheere). In deze geest is de eco-village Kasteel Nieuwenhoven in Sint-Truiden ook een open huis voor vorming en opleiding rond o.m. de permacultuur.

• La Ferme de Vevy-Wéron (Wépion - B)

Er wonen 32 mensen in deze verbouwde hoeve. Het ecologisch aspect en de lokale sociale economie zijn sterk aanwezig.

type: Cohousing

aantal: 10 woonsten

juridisch: 1 eigenaar, anderen huren

start: 1983

groep: gemengd

gebouw: verbouwing

gemeenschappelijk: keuken, zaal, seminarieruimte, overnachtingsfaciliteit, bakkerij, winkeltje, theehuis annex boekenuitleen, zwembad, binnenkoer, tuin, ...

privé: autonome woonsten

www.vevyweron.be

• Ithaca (Ithaca NY - USA)

In 2 fasen gebouwde ecovillage op 70 ha land, de 3e fase (30 units) is in aanbouw. Alle huizen passive-solar. Eigen productie, bio-markt, grote vijver, schooltje

type: Ecovillage, Cohousing

aantal: 2x30 woonsten

juridisch: aandeelhouders coöperatieve & huurders

start: 1996 (2e fase 2004)

groep: gemengd

gebouw: nieuwbouw

gemeenschappelijk: commonhouse met talrijke voorzieningen

privé: autonome woonsten

De maatschappelijke achtergrond

Waarom stappen mensen in een project van groepswonen? Hoe komt het dat het fenomeen vooral in de Scandinavische landen ontstond en stilaan meer naar het zuiden is overgewaaid? Volgens Luc Jonckheere moet het wat te maken hebben met de kilte of koelte van een samenleving. Meer initiatieven tot groepswonen zou een indicatie kunnen zijn dat we iets missen, dat er iets ver-

loren gegaan is in onze maatschappij. De sociale cohesie verdwijnt. En dat is te verklaren door een hoop sociologische veranderingen. De toenemende vergrijzing van de bevolking, de instroom van allochtonen, de verstedelijking en het mobiliteitsprobleem leggen extra druk op de bevolking. We wonen zo dicht op elkaar en zijn soms zo alleen. Het traditionele gezin is niet langer de hoeksteen

van de samenleving, en het aantal echtscheidingen en daarmee het aantal 'andere' huishoudens en alleenstaanden blijft stijgen.

De huidige woonmarkt biedt daar geen afdoende antwoord op. De Belgische droom van ieder zijn (liefst ook nog groot) huisje, tuintje, boompje wordt voor meer en meer mensen een onbetaalbaar ideaal. De tijdsdruk

neemt toe – het beeld van de immer voortrennende derdiger kennen we allemaal: werk-werk-werk, kinderopas, gezond koken, de fitness, tussendoor een citytrip en natuurlijk ook nog wat netwerken! Het groepswonen biedt een aantal praktische voordelen die voor veel mensen, atypische huishoudens en het toenemend aantal alleenstaande ouderen een uitkomst kan zijn.

Voordelen

Door een aantal activiteiten gemeenschappelijk in te richten, krijgt ieder individu meer tijd vrij, en dat is een grote stap in de richting van onthaasten. Kinderopvang is makkelijk te organiseren, en een vriendelijke buur houdt wel even een oogje in het zeil terwijl je even boodschappen doet. Je kunt toestellen zoals wasmachine en grasmaaier samen aankopen, en luxeartikelen worden betaalbaar en krijgen een sociale basis. De aanleg van een natuurlijke zwembad bijvoorbeeld is wel haalbaar als

je het met een tiental gezinnen kunt delen.

De verschillende talenten en vaardigheden van de diverse bewoners doen een spontane uitwisseling ontstaan die heel verrijkend kan zijn. De bewoners voelen zich veilig en geborgen. Kortom, de levenskwaliteit stijgt, en daarmee scoren gezondheid en levensverwachting hoger dan in een klassieke woonstructuur. Dat is het zgn. Roseto effect, genoemd naar het dorpje in de VS waar het effect op wetenschappelijke wijze werd opgemeten.

Oud worden kan 'fun' zijn

In ons vergrijzende westen zijn daarom diverse vormen van groepswonen een bijzonder interessante denkpiste. Het kangoeroewonen kan een oplossing bieden. Een goede mix van leeftijden in cohousingprojecten kan ervoor zorgen dat de ouderen veel langer zelfstandig, actief en gezond kunnen wonen. Lifetime housing als ideaal. Het groepswonen kan ook een bewuste keuze zijn van aankomende bejaarden zoals het cohousing project het "Kwartel" in Eva-Lanxmeer. En wereldwijd bestaan er diverse ngo's die specifiek op groepswonen voor senioren gericht zijn. Een heel specifieke woonvorm vanuit het gedeelde zorgprincipe is Abbeyfield, een formule die al

in 1956 is ontstaan in de UK en in België al enkele voorbeelden kent. In de Abbeyfield huizen wonen actieve senioren samen, met elk hun eigen appartementje, en met gemeenschappelijke ruimtes zoals een eet- en ontmoetingsruimte, logeerkamers, de tuin. Ze zijn georganiseerd in een vzw die het onderhoud van de gemeenschappelijke delen en de maaltijden verzorgt, en enkele diensten op zich neemt tegen een schappelijke prijs. Ze doen hiervoor een beroep op vrijwilligers binnen de groep of op externen. De bewoners participeren aan het reilen en zeilen van het huis maar ook van de wijk, doorbreken zo de eenzaamheid, en maken de oude dag fun.

Nieuwe kijk op ruimte

En dan hebben we het nog niet over de ecologische meerwaarde gehad. Groepswonen heeft per definitie een kleinere ecologische voetafdruk, en veel milieubewuste maatregelen zijn makkelijker te treffen. Het biedt ook een vernieuwde kijk op de beschikbaarheid en het gebruik van ruimte in een gewogen overgang van privé, naar (semi) privé/publiek en publieke ruimte. Het concept van de collectieve ruimte in mandeligheid, zoals men dit noemt in Nederland, toont genoeg aantrekkelijke voorbeelden die het samenleven van generaties meer baten oplevert. Naast sparen op ruimte en collectief onderhoud van gegarandeerd voldoende buitenruimte voor de groep is er vaak ook een maatschappelijk voordeel naar de buurt toe. Soms worden tuinen op bepaalde tijdstippen opengesteld voor derden – als veilige doorsteekweg naar werk of school bijvoorbeeld.

Voordelen te over dus. Waarom zien we dan de groepswoonprojecten niet als paddenstoelen uit de



Bij federe woning in EVA-Lanxmeer hoort een klein privé-tuintje, maar iedereen kan bovendien genieten van de riante gemeenschappelijke tuin. Foto Ir. Anke van Hal

grond schieten? In België zijn de structuren – op gemeentelijk en juridisch gebied – er nog niet op voorzien. Om een project van de grond te krijgen is ook veel geduld nodig, veel overleg, en veel tijd. Gelukkig zijn er al een paar gangmakers die het goede voorbeeld geven. We laten ze graag aan het woord.

31 TIPS VOOR BETER WONEN

Jammer genoeg heeft niet iedereen de mogelijkheid om een centraal wonen- of cohousingproject op poten te zetten. Toch kan je ook in kleine stapjes en met zeer haalbare middelen je eigen buurt wat leefbaarder maken, wat leuker en gezelliger, waar burens elkaar kennen en helpen. En zo kom je al een beetje in de buurt van de cohousing-sfeer.

In het boek 'Superbia' vind je 31 tips breed uitgewerkt. Hieruit een paar toppers:

- nr. 1. Organiseer gezamenlijke etentjes
- nr. 6. Creëer een systeem voor kinderopvang (naschoolse opvang, babysit, ...)
- nr. 8. Zet een carpoolsysteem op (naar het werk, de school)
- nr. 12. Haal schuttingen (of delen van schuttingen) weg tussen de tuinen en creëer zo een gemeenschappelijke buitenruimte (bron: http://www.ecowise.com/product_info.php?cPath=68_291&products_id=874)

Meer weten?

• Zie ook <http://www.samenhuizen.be/content/blogcategory/16/29/>

Startgids voor Samenhuizers (Roland Kums, 2007) Een handig werk vol tips en info bij het opstarten van een woongemeenschap. Hoe start je met een groep? Wat zijn de financiële mogelijkheden, de juridische structuren, de groepsprocessen? Alle aspecten komen aan bod. Je kunt deze 'Startgids voor Samenhuizers' bestellen door 10,- te storten op rekening nr. 523-0801433-94 op naam van Samenhuizen vzw, p/a Rue du Saulchoir 11, 7540 Kain, met als vermelding "startgids samenhuizen".

• Aanrader: 'Voices of Cohousing / Reis door Centraal Wonen' (Matthieu Lietaert, 2007, 37 min., 10 euro) Deze film die al verschillende keren in de prijzen gevallen is, portretteert 14 cohousingprojecten in Denemarken, Zweden, Duitsland, Nederland en België. In 37 minuten film en 4 extra interviews zie je de gelijkenissen, de verschillen, en doe je heel veel inspiratie op. Te bestellen via www.omslag.nl

Bronnen

- 'Samenhuizen in België: waar staan we, waar gaan we', Luk Jonckheere, Roland Kums, Hilde Maelstaf en Trui Maes, 'Samenhuizen vzw' i.s.m. 'Artesis Hogeschool, Antwerpen' en 'Habitat et Participation, asbl' februari 2010
- 'Wonen anders bekijken', Aurelie Dubois, 2004
- <http://www.ecowise.com> (Superbia)

Links

www.samenhuizen.be
www.cohousingplatform.be
www.cohousing.org
 bij de burens:
 (be/wall) <http://www.habitat-groupe.be>
 (fr) <http://www.habitatgroupe.org/>
 (nl) <http://www.omslag.nl/wonen/centraalwonen.html#Koepels>
<http://www.lvcw.nl/>; www.gemeenschappelijkwonen.nl

'LEREN IN MEERVOUD VOOR COHOUSING'

Al lerend doen en al doende leren, de weg naar een volwaardig project is complex ...

Drie groepen cohousers-in-spe hebben beslist ervaring en kennis uit te wisselen, hierin bijgestaan door het Centrum voor Duurzame Ontwikkeling van de Universiteit Gent en VIBE vzw. De ene groep is al verder gevorderd in haar initiatief dan de andere (zie: www.cohousingplatform.be).

In Vinderhoutse dorp start in het najaar de bouw van 17 woningen en een gemeenschappelijk paviljoen.

In Gent, De Bijgaard, onderhandelt een groep met het AGSOB (gemeentelijk bedrijf) over het ontwerp van 20 woningen bovenop een multifunctioneel gebouw op de oude Malmar gronden. In Mechelen zoekt men, met vallen en opstaan, naar de geschikte partners en locatie (bouwgrond of leegstaand gebouw). Dit leertraject wordt in 2010 financieel gesteund door de Vlaamse Regering, Dienst Algemeen Regeringsbeleid (DAR) - Cel Duurzame Ontwikkeling.

In enkele workshops delen ze hun kennis en ervaringen omtrent projectbezoeken en de deelname van enkele cohousers aan internationale conferenties. De resultaten, tips en enkele aanbevelingen zullen publiek gemaakt worden op twee leerdagen in het najaar, voor besturen (politiek en administratief) en voor andere cohousers in spe. Data en locatie worden aangekondigd op de website <http://www.duwobo.be> of contacteer: trui.maes@ugent.be.

EINDELIJK COHOUSING GEREALISEERD

Tussen droom en daad...

De grote poort van de vierkantshoeve staat verwelkomend open, en binnen wordt er hard gewerkt, gezongen en gelachen. Een paar kinderen lopen in en uit, stukadoors leggen een laatste pleisterlaag, de schoonzus steekt een handje toe met het lemen. Marie hanteert de schildersrol (mooie kleur!) als de beste, en Luc is eigenlijk blij dat hij even kan pauzeren voor een interview. Nog enkele weken en ze kunnen verhuizen naar hun nieuwe plek. Het cohousingproject La Grande Cense in Clabecq, hun droom, is waar geworden.

“Voor mezelf speelt vooral het gevoel -dit is mijn stad, mijn dorp, hier hoor ik bij-”

LUC JONCKHEERE

Ruimte zat. De grote schuur is gerenoveerd tot gemeenschappelijke eet- en ontmoetingsruimte van respectabele afmetingen, met plaats genoeg voor de pingpongtafel en andere spellen. De grote keukens zijn voorzien op maaltijden – en feestjes – voor veel mensen. Hier lopen bewoners, werkvolk en burens binnen als ze zin hebben in een babbel. In het Nederlands, Frans of whatever. Of komen ze elkaar tegen op weg naar de wasplaats of de gigantische tuin. Luc Jonckheere maakt even tijd voor een gesprek.

Hoe zijn jullie hier verzeild geraakt?

Luc Jonckheere: "Tien jaar geleden zijn mijn vrouw Marie en ik beginnen zoeken naar een plek en medebewoners om samen te huizen. Toen hadden we het grote geluk om op een boek te stuiten, simpelweg 'Cohousing' getiteld, van de schrijvers Kathryn McCamant en Charles Durrett. Wat een openbaring. Daar vonden we echt wat we wilden: heel veel gemeenschappelijkheid, en tegelijkertijd heel veel privacy. Dat principe is de hoeksteen van cohousing, en het is onze referentie geworden. We zijn onmiddellijk cohousingprojecten in Denemarken gaan bezoeken, waar dat de gewoonste zaak van de wereld is. En nu trekken we in dit pand – wat een weg hebben we afgelegd! Tussen droom en daad... lag bij ons een lange weg, en redelijk wat hindernissen. Maar het is gelukt, en we zijn dolgelukkig."

Wat voor soort hindernissen kwam je tegen?

Luc: "Een eerste concreet plan was om met een groep van veertien gezinnen een stuk grond in erfpacht te nemen van de gemeente Beersel en uit te bouwen tot een



cohousing project voor 30 gezinnen. Maar door dorpspolitieke gebeurtenissen is dat spijtig genoeg afgesprongen. Jammer, want burgemeester Hugo Casaer stond heel positief tegenover het project. Op de gewone immobiliënmarkt hebben we daarna deze vierkantshoeve te koop gevonden. De eigenaars hebben ons fantastisch geholpen, onder meer door ons een zeer lange koopoptie toe te staan. We kregen dertien maanden de tijd om de financiële en architecturale haalbaarheid na te gaan, en om de groep te vergroten. Na het afspringen in Beersel bleven we immers nog maar met zes gezinnen over. Een jaar nadien, in 2005, konden we de aankoop doen met veertien gezinnen - gelukt! Ondanks deze stevige basis is er daarna toch weer een zware periode gekomen toen bleek dat toch niet iedereen op dezelfde cohousing golflengte zat. Dat was veel trekken en duwen, met een groot schisma tot gevolg. Vier gezinnen zijn toen vertrokken. Door bekendmaking via foldertjes en infomomenten, maar ook door de pers aan te spreken over dit vernieuwend concept, hebben we vlot weer nieuwe gezinnen kunnen vinden. En nu staan we zover. Op dit moment (begin juni, nvdr) wonen er zeven gezinnen. Eind juni komen er vijf zes bij, in de zomer nog eens zes en de laatste drie in oktober."



"Ik kies voor cohousing vanuit een verlangen, terwijl bij mijn vrouw het net andersom is. Zij kiest ervoor omdat zij dat gevoel als kind heel sterk beleefd heeft en het daarna weer was kwijtgeraakt."

Gaf die splitsing geen grote financiële problemen?

Luc: "Nee, dat was goed geregeld. De vertrekkers kregen hun inbreng terug, zoals we contractueel hadden vastgelegd in een convenant tussen alle leden bij de aankoop. Dat geeft toch zekerheid aan de deelnemers van het project. Notaris Debyser heeft daar heel veel werk in gestopt. Wij hebben ook gekozen voor de legale structuur van mede-eigenaars, zoals bij appartementen."

Iedereen is eigenaar, er zijn geen huurwoningen?

Luc: "We hadden gehoopt om een aantal woningen te kunnen inbouwen om te verhuren, om dan daarmee de gemeenschappelijke delen te kunnen onderhouden. Maar iedereen heeft al zijn centen uitgegeven, en dat kon niet meer. Beetje jammer, want met huurwoningen erbij hadden we een betere sociale mix gecreëerd van verschillende inkomenscategorieën. Wel zijn de woningen niet allemaal even groot of duur. Er zijn al wel schuchtere contacten met de Société Wallonne de Logement, in de hoop dat zij een zestal sociale huurwoningen gaan bouwen op de aanpalende grond, zodat die huurders ook kunnen meegenieten van de gemeenschappelijke delen."

We horen Nederlands en Frans, zien grotere en kleine kinderen. Blijkbaar is het toch ook niet echt een homogene groep?

Luc: "We hebben hier van alles wat: een Duits gezin dat Frans spreekt, een Duits gezin dat Nederlands spreekt, een Zwitserse en een Italiaanse, twee Waalse gezinnen, twee zijn gemengd Vlaams-Nederlands en de overige zijn Vlaams. Sommigen komen van ver en zijn speciaal van job veranderd. Iedereen is zwaar gemotiveerd om naar hier te komen. Ook een paar mensen uit het dorp zijn erbij. De leeftijd gaat van 2 jaar tot 82. We hebben een hele toffe mix van gezinssamenstelling, talen, interessegebieden, levensstijlen zelfs. Ook elke woning is anders. Onlangs organiseerden we een geleid

bezoek door de meeste woningen, en het was heel leuk om te zien hoe verschillend ze zijn."

Hoe is dan het bouwproces verlopen? Wat was gemeenschappelijk, wat individueel?

Luc: "Collectief gaan we mee tot het winddicht maken van de totaliteit van de site, plus de afwerking van de gemeenschappelijke delen. Welke dat zijn, dat is samen beslist en gekozen, en we bekostigen ze samen volgens de sleutel van de oppervlaktes van de respectieve woonsten. De werkgroep Financiën heeft daar een hele kluit aan. De afwerking van de eigen woning doet dan weer ieder voor zich. De hele renovatie en nieuwbouw is zo bio-ecologisch mogelijk aangepakt, hoewel we soms een compromis hebben moeten sluiten om binnen het budget te blijven. Alles is zeer compact gehouden, er is draconisch geïsoleerd. Elke woning is lage-energie. Wie dat wil en er het budget voor heeft, kan zijn woning passief laten maken."

Werkgroep Financiën heeft al behoorlijk wat werk. Zijn er nog andere werkgroepen?

Luc: "Dat is een van de basisafspraken voor onze cohousing. Wie hier komt wonen, engageert zich om in de keukenploeg mee te draaien voor de eetzaal, omdat we de maaltijden belangrijk vinden voor de cohesie van de groep, net als in een gezin. In de keukenploeg heeft iedereen persoonlijk een beurtrol. Zo'n 4 à 5 keer per week koken we gemeenschappelijk. Wie wil, schrijft zich minstens de dag ervoor in. Of komt er gezellig bij zitten met een eigen potje. Of ze schrijven in en komen hun eten afhalen om het thuis op te eten. Alles kan, alles mag. De kok beslist wat hij inkoop en klaarmaakt, en de mensen eten wat de pot schaft. Dat systeem werkt prima. En verder hebben we nog één andere verplichting van bij de start, met name dat elke persoon in een andere werkgroep moet meedraaien. Werkgroep Juridisch, Tuin, On-



De grote schuur is gerenoveerd tot gemeenschappelijke eet- en ontmoetingsruimte van respectabele afmetingen, met plaats genoeg voor de pingpongtafel en andere spellen.

derhoud, en zo zijn er nog een paar. Voor het onderhoud moet niet iedereen zich persoonlijk inzetten, je kunt er ook mee voor betalen om het te laten doen.

Niet te vergeten, de werkgroep Sociaal! Die houdt zich vooral bezig met het organiseren van feestjes, en activiteiten voor de kinderen. Voor de kinderen is cohousing een feest. Ze vinden altijd wel een speelkamer, hangen overal een beetje rond (ook waar het niet mag), kunnen overal kijken wat er te leren of te rapen is, of ze bouwen overal een kamp. Ze hebben ook hun eigen gemeenschappelijke speelruimte, een afgesloten speelzolder met uitzicht op tuin en velden, zonder pottenkijkers. Daar zitten ze graag. Voor kinderen – of voor een alleenstaande ook – is het heel leuk te weten dat je niet alleen bent."

Is dat sociale aspect niet de motivatie van de meeste bewoners? En voor uzelf?

Al tweeëntwintig jaren in dit leven

De Haringrokerij is niet alleen een mooi staaltje renovatie-architectuur en een baken van rust in Antwerpen Zuid. Het is vooral een modelvoorbeeld van centraal wonen dat al tweeëntwintig jaar standhoudt. Frederik Janssens was er van het eerste uur bij.



"Samen doen wat samen kan, en zo meer tijd vrij hebben voor jezelf en voor anderen."

FREDERIK JANSSENS

Frederik Janssens: "De Haringrokerij telt acht woningen, drie voor alleenstaanden, vijf voor gezinnen met kinderen. Elke woning is volledig autonoom en heeft een privé-tuintje, maar daarnaast hebben we ook nog veel gemeenschappelijke ruimte: de binnenkoer, de tuin, fietsenberging, keuken en 2 grote ruimtes voor feestjes, tentoonstellingen, recepties... Een keer per maand organiseren we een gezamenlijk ontbijt en een klusdag. Dan geven we de tuin een grote onderhoudsbeurt of gaan we naar het containerpark. En elk jaar, bij het begin van de

Luc: "Voor mezelf speelt vooral het gevoel "dit is mijn stad, mijn dorp, hier hoor ik bij." Ik ben met mijn ouders en broertje in de stad opgegroeid en heb dat gevoel als kind nooit gekend. Ik kies voor cohousing vanuit een verlangen, terwijl bij mijn vrouw het net andersom is. Zij kiest ervoor omdat zij dat gevoel als kind heel sterk beleefd heeft – met een rij huizen vol neefjes en nichtjes bij elkaar – en het daarna weer was kwijtgeraakt. Het was voor ons beiden een gemis."

Voor de andere mensen van onze groep is het vooral ook het sociale aspect dat speelt. Ze komen niet om de praktische of financiële voordelen, maar omdat het goed voelt. Het is weer een familie. Pas op, geen gated community hoor! We zijn een open project, ook naar de buurt toe. Er gaan nu al enkele kinderen naar plaatselijke scholen, en vanaf september gaan ze allemaal naar scholen hier in de buurt, en de overburen komen regelmatig op bezoek."

vakantie, doen we een grote barbecue met de kinderen, vrienden, familie en burens. Oud en nieuw vieren we ook altijd samen. Iedereen kent dat intussen, het is een echte traditie geworden.

Tweeëntwintig jaar geleden is het allemaal begonnen. We waren met enkele gezinnen samen op zoek naar een pand. De Haringrokerij, een afgedankt industrieel pand uit de 19e eeuw, was uitstekend geschikt – prima locatie en meer dan voldoende ruimte zodat iedereen zijn eigen woning naar eigen wensen en behoeften kon aanpassen. Verder bleef er nog genoeg plaats over om de gemeenschappelijke voorzieningen uit te werken, en om enkele kantoren en twee appartementen te verhuren. Dat brengt ook wat leven in de brouwerij, want voor de rest beweegt er niet veel. We zijn honkvast: nog steeds met dezelfde zes gezinnen als bij het opstarten van ons project. Alleen verandert de gezinssamenstelling natuurlijk met het verstrijken van de jaren. Mijn dochters van 20 en 23 zullen binnenkort wel uitvliegen, en ook voor de overige bewoners breekt de tijd van nestverlaters aan. We beginnen er stilletjes over te denken samen een nieuw woonproject



De Haringrokerij was uitstekend gelegen en bood meer dan voldoende ruimte zodat iedereen zijn eigen woning naar eigen wensen en behoeften kon aanpassen. Verder bleef er nog genoeg plaats over om de gemeenschappelijke voorzieningen uit te werken, en om enkele kantoren en twee appartementen te verhuren. Foto's Frederik Janssens

op te starten, in een nieuw pand, op maat van onze oude dag. Maar echt concreet is dat nog niet.

We willen met dezelfde groep verder, dat zegt genoeg. Ons samen wonen bevalt ons allemaal ongelooflijk goed. Ons recept voor dit succes? Geen al te hoge verwachtingen koesteren of hoge eisen aan elkaar stellen. Vaak zie je daar zeer idealistische projecten op stuklopen. Wij laten elkaar vrij. Ieder heeft zijn eigen levensstijl en we respecteren dat van elkaar. Het is een kwestie van vertrouwen en goede wil, maar ook van terughoudendheid en discretie."

NETJES GEREGLD

• MEDE-EIGENDOM

De grond en de gebouwen werden gemeenschappelijk aangekocht en pas later verdeeld. Ieder koos een woning als privé-eigendom. De resterende ruimtes (binnenkoer, tuin, kelders, rookschouwen,...) bleven onverdeeld.

• ONDERLINGE OVEREENKOMST

Het beheer van het goed en de eventuele overdracht ervan bij overlijden of vertrek van de eigenaars zijn nauwkeurig beschreven in een onderlinge overeenkomst. Ook de verrekening van de aankoop en verbouwingen tussen de eigenaars staat hierin vastgelegd, omdat sommige delen van de Rokerij meer verkort waren dan andere. Zo draagt niemand meer of minder financiële lasten op basis van de toestand waarin zijn gekozen pand zich aanvankelijk bevond.

De juridische aspecten

Jo Debyser, notaris in Ardoeie, heeft al flink wat ervaring opgedaan met cohousing en andere vormen van gemeenschappelijk wonen. Hij is betrokken bij projecten als Clabecq en Vinderhoute. Wat kan een notaris betekenen bij een samenhuysproject?



“Goede afspraken maken goede vrienden.”

JO DEBYSER

Notaris Debyser: "Cohousing vraagt meer dan het doordeweekse notariële werk. Het gaat hier immers niet alleen over klassieke leningen of aankoopovereenkomsten, maar ook over ingewikkelde opties met de verkopers, interne overeenkomsten binnen de groep voorafgaand aan de aankoop, eventuele oprichting vzw, overeenkomsten over het uitvoeren van de gemeenschappelijke werken e.d. Het is belangrijk dat de groepsleden van bij het begin goede afspraken maken, en het

is de rol van de notaris om die in goede contractvorm te gieten en zo veiligheid te bieden. De notaris kan als centraal aanspreekpunt en als neutraal en onpartijdig persoon ook eventueel het hele onderhandelingsproces begeleiden. In Clabecq bijvoorbeeld is dat zeer goed verlopen. Daar is er een doorstart geweest toen een aantal mensen uit het project gestapt zijn; er werd een worst case scenario uitgewerkt, en dat gaf vertrouwen.

JURIDISCHE STRUCTUREN

• MEDE-EIGENDOM

Hetzelfde principe als bij appartementsgebouwen. Elk is eigenaar van zijn woning, en is voor een aantal duizendsten (of quotiteiten) eigenaar van gemeenschappelijke delen - zoals hall, trapzaal, lift, dak, maar, specifiek voor cohousing, ook gemeenschappelijke ruimten (tuin, eetzaal en keuken ...) en eventueel bepaalde voorzieningen (regenwaterputten, verwarming, zonnepanelen, wassalon ...). Toch dekt deze juridische structuur niet alle noden van cohousing, wat met het bestuur bijvoorbeeld. Wettelijk gezien loopt het stemrecht samen met de quotiteiten - uitgedrukt in duizendsten; wie meer bezit, heeft meer te zeggen. Dat is op zich niet onlogisch, want wie meer bezit moet ook meer betalen. Maar in een woongemeenschap wordt vaak met consensus

Je zou het een beetje kunnen vergelijken met een huwelijkscontract, maar dan met veel meer partijen. En met twee is al niet gemakkelijk... Maar moeilijk gaat ook, en als je er genoeg tijd en moeite in investeert, heeft het zeker grote slaagkansen."

Dat Jo Debyser op zoek is naar een sterke jurist met interesse en feeling voor samenhuysprojecten, illustreert alvast de stijgende vraag.

beslist. Waterdichte rechtszekerheid bestaat hier dus nog niet over.

• COÖPERATIEVE VENNOOTSCHAP

Een soepele structuur waarbinnen heel veel mogelijk is, tenminste als men minder belang hecht aan het zelf eigenaar zijn, en meer oog heeft voor het geheel. Binnen dit kader kan men stemrecht zelf bepalen, de in- en uitstap regelen, afspraken maken over onderhoud en dergelijke meer. Alleen is hier de vraag met welk statuut de bewoners hun deel betrekken. Meest voor de hand liggend: als huurder, maar de gewone huurwetgeving kan dan wel roet in het eten gooien, want wat doe je met een "huurder" die de afspraken qua gemeenschapswonen niet naleeft? In beide gevallen moeten er duidelijke engagementen en regels op papier gezet worden. De notaris kan daarbij helpen.

Als de overheid een handje helpt

Hugo Casaer (CD&V) is al 24 jaar burgemeester van Beersel en zeer begaan met stedenbouw.



“Rust, veiligheid en groen zijn belangrijke waarden voor de menselijke omgeving.”

HUGO CASAER

Wat is het verband met stedenbouw en cohousing?

Hugo Casaer: "Steden en gemeenten hebben de mogelijkheden en instrumenten om de leefbaarheid en woonkwaliteit van buurten te verbeteren. Niet door hier of daar een pleintje of speeltuin aan te leggen, maar door een geïntegreerde en evenwichtige aanpak: een goed mobiliteitsplan, autovrije zones, ruimte voor voetgangers en fietsers. Want rust, veiligheid en groen zijn belangrijke waarden voor de menselijke omgeving. Toen onze gemeente benaderd werd door een groep met een cohousingwens, stond ik daar zeer open voor. Precies om-

dat dat ook kadert in het verlangen naar rust en veiligheid. Een cohousing project kan veel sociale meerwaarde bieden, en ik vind dat je daar als gemeente alleen maar achter kunt staan en zo'n initiatieven moet steunen. Er is nog een ander element dat speelt. Een verkaveling van allemaal kleine kaveltjes vult de ruimte helemaal - alles zit vol, er is geen open ruimte meer, ook visueel. Bij cohousing of andere vormen van groepsbouw die op een nieuwe manier uitgedacht zijn, kan alles op een veel kleiner deel van de ruimte worden ingeplant met behoud van veel meer open ruimte. Voor een open landschap, om corridors van open ruimte te vrijwaren, is weldoordachte groepsbouw zeer de moeite waard."

Hoe kan een gemeente helpen?

Hugo: "De lokale overheid kan helpen in het vinden van een site, afhankelijk van wat er beschikbaar is natuurlijk. Vandaag de dag met de woonuitbreidingsgebieden is het moeilijk, want een cohousing project is geen sociale huisvestingsmaatschappij. Projecten van huisvestingsmaatschappijen en intercommunales zijn wel projecten van groepsbouw waar men probeert een aantal aspecten van gemeenschappelijkheid in te bouwen, maar dit gaat uiteraard nooit zover als het concept van gemeenschappelijk wonen. In de toekomst zou het faciliteren van een cohousing project tot een opdracht kunnen

behoren van sociale woningbouw. Er zijn dan wel twee aandachtspunten. Ten eerste zou er een gradatie moeten komen in sociaal wonen qua loongrens. Die ligt nu te laag en sluit te veel mensen uit. En een tweede probleem is dat sociale woningbouwmaatschappijen een aantal sites niet kunnen aankopen omdat die te duur zijn en de kost per woning te hoog zou maken. Daar kan cohousing kostenbesparend zijn door economischer gebruik van de ruimte, door gemeenschappelijkheid van een deel van de infrastructuur en minder stratenaanleg."

Hugo Casaer maakt nog een laatste kanttekening. "Een nieuwe Vlaamse richtlijn bepaalt dat er in de buitengebieden maximum 15 woningen per hectare toegelaten zijn. Huisvestingsmaatschappijen mogen tot 35 w/ha gaan. Dat legt wel een zware domper op de mogelijkheden voor cohousing. Daar is het laatste nog niet over gezegd."

INTERESSANTE STATUTEN

• OPSTALRECHT

De gemeente stelt een grond ter beschikking en wacht op de betaling tot op het moment dat het project afgerond is en kan verkocht worden. De grond wordt dus pas verkocht op hetzelfde moment dat de ontwikkelaar (cohousingproject of bouwpromotor) de bakstenen verkoopt. Dat biedt het grote voordeel dat het project geen geld moet voorschieten om eigenaar te zijn.

• GROND IN-ERFPACHT

De gemeente geeft het recht aan een derde om het volle genot te hebben van een onroerend goed, gedurende een periode van maximaal 99 jaar - slechts 4 generaties. In het buitenland wordt dit vaak toegepast, met goed resultaat. In België is het eerder uitzondering dan de regel, in Louvain-La-Neuve bijvoorbeeld.

• GROND IN EIGENDOM VAN EEN 'COMMUNITY LAND TRUST'

Gebouwen worden beheerd en ontwikkeld die bestemd zijn om te verhuren of verkopen aan gezinnen met een laag inkomen. Door de eigendom van de grond te scheiden van die van het gebouw kan de Community Land Trust als instelling betaalbare woningen op de private woningmarkt brengen. Zowel bewoners, omwonenden en openbare besturen worden betrokken in het bestuursorgaan. In Brussel heeft een platform van organisaties, waaronder Samenlevingsopbouw, zich op 25 mei 2010 geëngageerd om de oprichting van een eerste Trust in België mogelijk te maken. [zie <http://espoirmolenbeek.blogspot.com/2010/05/charter-voor-de-oprichting-van-een.html>]

ECOBOUWERS OPENDEUR

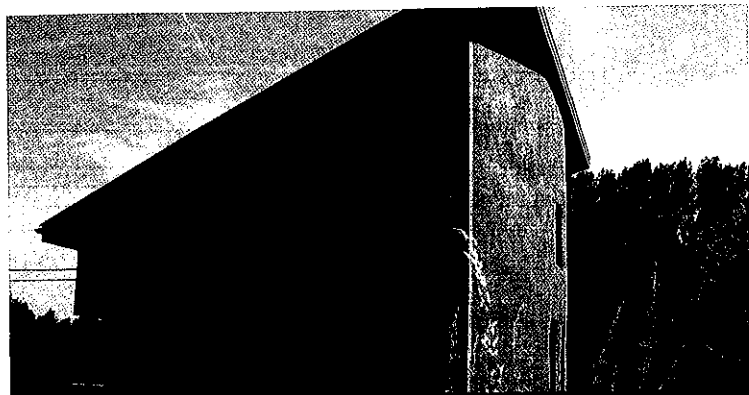
6-14 NOVEMBER 2010

MEER DAN 100 LAGE-ENERGIEWONINGEN EN PASSIEFHUIZEN
WORKSHOPS DUURZAAM BOUWEN
BEGELEIDE THEMATOURS

GRATIS

WWW.ECOBOUWERS.BE

HOUT EN GROEN WONEN
GRATIS TOEGANG VOOR BEZOEKERS
ECOBOUWERS OPENDEUR
2010
www.houtengroenwonen.be



Architecten Atelier Archi 4 - bio-ecologisch bouwen
Mark Depreuw, Martine Peeters, Steven Bydēkerke, Jurgē Ceuppens
Moorkensplein 17 2140 Bergerhout
Tel.: 03/236.68.54 info@archi4.be www.archi4.be